

Bản án số: 802/2020/DS-PT
Ngày: 25/8/2020
V/v “Tranh chấp hợp đồng thuê
mặt bằng”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Phan Thị Tú Oanh**.

Các Thẩm phán: 1. Bà Đặng Thị Huyền Phương.

2. Ông Trịnh Đắc Phú.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Thọ, cán bộ Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Đỗ Đức Toàn, Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 8 năm 2020 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 178/TLPT-DS ngày 13 tháng 02 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 908/2019/DS-ST ngày 05 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân Huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3873/2020/QĐ-PT ngày 29/7/2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lưu Âm Đ, sinh năm 1955 (có mặt).

Địa chỉ: Số A13/15 đường M, ấp Z, xã X, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Nguyễn Trần Sơn L.

Địa chỉ: Số 169/5 đường T, Phường C, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Phạm Thái Lâm thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị Đơn: Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1968 (Có mặt).

Địa chỉ: Số A14/10 đường A, ấp Z, xã X, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Tố D, sinh năm: 1953.

Địa chỉ: Số 598 H, phường K, Quận F, thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

2. Bà Trần Thị Mộng G, sinh năm: 1966.

Địa chỉ: số A14/10 đường A, ấp Z, xã X, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

3. Ông Lê Thành P, sinh năm: 1932.

Địa chỉ: Số A13/16 đường M, ấp Z, xã X, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Lê Thành P đã chết ngày 19/10/2015 (Theo giấy chứng tử số: 114, quyển số: 01/2015, ngày đăng ký: 20/11/2015, nơi đăng ký: Ủy ban nhân dân phường S, Quận R, thành phố Hồ Chí Minh).

* Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Thành P gồm: Bà Trần Thị Mỹ V, sinh năm: 1935 (Vợ ông P) và ông Nguyễn Thành U, sinh năm: 1976.

Cùng địa chỉ: số B10/8 đường I, ấp W, xã X, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh. (Cùng vắng mặt).

4. Ủy ban nhân dân huyện B, thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ trụ sở : Số 349 đường Q, thị trấn Q, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện: bà Hồ Ngọc Hiếu – Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B (Theo Công văn cử người tham gia tố tụng tại Tòa án nhân dân huyện B số 4051/UBND ngày 01/10/2019 của Ủy ban nhân dân huyện B). (Vắng mặt)

4. Công an huyện B, thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ trụ sở : Số 8 Đường J, khu phố O, thị trấn Q, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện: ông Trần Đức Thắng.

Cấp bậc, chức vụ: Thượng Tá, Phó Trưởng Công an huyện B (Theo Công văn cử người tham gia tố tụng tại Tòa án nhân dân huyện B số 1726/CABC-CTHC ngày 09/08/2019 của Công an huyện B). (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 05 tháng 11 năm 2015 và ngày 28/04/2017, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lưu Âm Đ có ông Nguyễn Trần Sơn L là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 1990, ông Đ có mua lô đường QT của Công an huyện B để sản xuất, đến năm 1992 vì thiếu nợ ông Lê Thành P nên ông Đ có chuyển nhượng lại cho ông P để trừ nợ, hai bên có làm giấy tay với nội dung ông Đ giao toàn bộ lô đường máy móc thiết bị cho ông P, riêng về phần đất thì hai bên thống nhất chừa lại (30m x 38m) cho ông Đ để làm bãi giữ xe, sau đó ông Đ có ký hợp đồng cho ông Nguyễn Ngọc T thuê phần đất trên. Đến năm 2008 ông Đ không đồng ý cho ông T thuê nữa thì ông T cấu kết với ông P tuyên bố chiếm đoạt luôn phần đất của ông Đ.

Ngày 05/11/2008 ông Đ nộp đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân huyện B đối với ông Lê Thành P và trưng ra chứng cứ hai bên đã thỏa thuận giao lô đường QT để trừ nợ. Ngày 11/07/2011 vợ chồng ông P

đã ký và lấn tay vào giấy xác nhận là công nhận phần đất (30m x 38m) vẫn thuộc quyền sử dụng của ông Đ nên ông Đ rút đơn khởi kiện đối với ông P nên Tòa án ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự, coi như ông Đ và ông P không còn tranh chấp về quyền sử dụng đất nữa.

Ngày 01/01/2002 và 01/01/2004 ông Nguyễn Ngọc T có ký với ông Đ hợp đồng thuê phần đất nêu trên để làm bãi giữ xe (năm 2004 ký hợp đồng thuê sau cùng), ông T không trả lại bãi giữ xe nhưng có trả tiền thuê đến ngày 31/12/2007 thì không trả tiền thuê nữa. Trong hợp đồng thuê ngày 01/01/2002 ông Tcam kết tự tháo dỡ nhà che mát (6m x 6m) (vì ông T xin cất thêm chòi che mát ngoài 2 dãy nhà thuê của ông Đ) khi ông Đ có yêu cầu. Trước khi ông Lê Thành P chết đã làm giấy xác nhận với ông Đ là hủy bỏ toàn bộ những gì đã ký kết với ông Nguyễn Ngọc T trong thời gian xảy tranh chấp.

Nay ông Đ yêu cầu Tòa án buộc ông Tchấm dứt hợp đồng thuê nhà đất (bãi giữ xe) và thanh toán số tiền thuê còn nợ từ ngày 01/01/2008 đến ngày 31/10/2015, tổng cộng là 191.600.000 đồng, không tính thêm tiền thuê sau ngày khởi kiện. Đồng thời buộc ông Thoàn trả lại mặt bằng và 2 dãy nhà cho ông Đ theo hợp đồng đã ký ngày 01/01/2004.

Bị đơn ông Nguyễn Ngọc T có ý kiến trình bày như sau:

Năm 1987 Công an, Hội Liên hiệp Phụ nữ và xã đội X có trực tiếp khai thác, sử dụng 01 bãi giữ xe có diện tích (36m x 39m) có mái che bạt, cột gỗ, nền đất trong khuôn viên đất của Lò đường QT.

Năm 1988 ông Ttừ chiến trường Tây Nam trở về trong tình trạng là thương binh hạng 2/4 (cụt 01 chân), cuộc sống gặp rất nhiều khó khăn. Đến năm 1989 ông Tđược địa phương hỗ trợ giao trực tiếp khai thác và sử dụng bãi giữ xe trên để có thu nhập cho gia đình, trong quá trình sử dụng ông Tcó cải tạo, sửa chữa khi mái sập đổ, xuống cấp. Phòng Tài nguyên và Môi trường có kiểm tra thực địa bãi giữ xe của ông Tthuộc một phần thửa 01 và trọn thửa 43 tờ bản đồ số 4,5 (Tài liệu 2005) xã X, huyện B và thiết lập bản vẽ ngày 26/11/2009.

Theo tờ cam kết của ông Lê Thành P ký ngày 29/10/2008, ngày 09/12/2008, ngày 09/5/2009 thì bãi giữ xe nêu trên là của ông T, vì ông P đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01 ngày 31/07/1993 có chiều ngang 146m giáp với mặt tiền đường M, trong đó có bãi giữ xe của ông T. Do đó, ông Tkhẳng định phần đất ông Tsử dụng làm bãi giữ xe là của ông Tđã sử dụng liên tục ổn định từ năm 1989 cho đến nay, ông Tcó nộp đơn yêu cầu Tòa án xem xét thời hiệu khởi kiện của hợp đồng thuê mặt bằng ngày 01/01/2002 và ngày 01/01/2004. Hiện tại ông Tđược biết phần đất này nằm hoàn toàn trong **hàng lang** bảo vệ Kinh Xáng Đứng và lộ giới đường M (Theo công văn 1220/UBND ngày 22/6/2009 của Ủy ban nhân dân huyện B).

Nay ông Tkhông đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Âm Đ về tranh chấp hợp đồng thuê nhà, vì tài sản trên đất là của ông T, ông Tkhẳng định phần đất thuê trong hợp đồng giữa ông Đ và ông T tọa lạc tại địa chỉ **A13/15** ấp Z, xã X (ông

Tkông còn thuê nữa, phần đất này ông Đ đang kinh doanh bãi cát), còn phần đất tranh chấp thì tọa lạc tại địa chỉ A13/16 ấp Z, xã X, hai phần đất này là hoàn toàn khác nhau.

Tại bản tự khai ngày 06/07/2016, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, thẩm, bà Trần Tố D là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày như sau:

Bà D là vợ của ông Lưu Âm Đ, có đăng ký kết hôn hợp pháp, bà D thống nhất với lời trình bày của chồng bà D, mọi quyết định của chồng bà D là quyết định của bà D và bà D xin được vắng mặt tại Tòa án.

Tại bản tự khai ngày 12/11/2018, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bà Trần Thị Ngọc Bích là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày như sau:

Bà G là vợ của ông Nguyễn Ngọc T, có đăng ký kết hôn hợp pháp, bà G thống nhất với lời trình bày của chồng bà G và không có ý kiến gì thêm, bà G xin được vắng mặt tại Tòa án.

Tại bản tự khai ngày 15/08/2017, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bà Trần Thị Mỹ V là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Lê Thành P trình bày như sau:

Bà V là vợ của ông Lê Thành P, bà V và ông P có đăng ký kết hôn hợp pháp. Ông Lê Thành P đã chết ngày 08/10/2016, vợ chồng chung sống không có con chung. Trước đây chồng bà V có quen biết với ông Lưu Âm Đ qua việc cần trừ nợ đối với lò đường QT, vì công an huyện B có giao lò đường QT cho ông Đ (bà V không nhớ rõ năm nào). Hiện tại, gia đình bà V đang quản lý miếng đất ngang 40m, dài khoảng 25m giáp với Kinh Cầu Xáng đường M số nhà A13/16 ấp Z, xã X, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh, số đất còn lại của Lò đường QT do vợ chồng ông Đ và bà D quản lý, trên phần đất của ông Đ và bà D quản lý có một phần làm bãi kinh doanh cát đá, một phần cho ông Nguyễn Ngọc T làm bãi giữ xe (vì gần chùa Phật Cô Đơn X).

Sự việc ông Đ, bà D cho ông T thuê như thế nào bà V không biết, phần đất ông T thuê của ông Đ, bà D liền kề với phần nhà đất của bà V, phần đất của bà V chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định (chỉ cấp giấy tạm sử dụng) vì phần đất Lò đường QT nằm sát bờ Kinh Xáng. Ngoài ra bà V không cung cấp gì thêm, bà V xin vắng mặt tại Tòa án.

Tại bản tự khai ngày 12/10/2017 của ông Nguyễn Thành U là người kế thừa quyền nghĩa vụ của ông Lê Thành P trình bày như sau:

Ông T là con nuôi của ông Lê Thành P, chỉ thừa nhận miệng, không có giấy xác nhận con nuôi của ông Lê Thành P và bà Trần Thị Mỹ V. Hiện tại ông T và mẹ nuôi đang sinh sống trên một phần đất thuộc lò đường QT tại số A13/16 đường M, ấp Z, xã X với chiều ngang khoảng 50m, cặp Kênh Xáng, việc cha ông T giao đất cho ông Đ như thế nào ông Tkông

Tại bản tự khai ngày 22/08/2019, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – Công an huyện B có đề cử ông Trần Đức Thắng trình bày như sau:

Vào năm 1980, công an huyện B được Ủy ban nhân dân huyện B giao phần đất với diện tích khoảng 5.320m² tại ấp Z, xã X, huyện B để thành lập lò đường QT nhằm tăng gia, sản xuất chăm lo đời sống cho cán bộ, chiến sĩ trong đơn vị. Sau thời gian sản xuất kinh doanh không đạt kết quả như mong muốn, nên ngày 20/07/1990 Đảng ủy, Ban chỉ huy Công an huyện B thống nhất bán lò đường QT cho ông Lưu Âm Đ, sinh năm: 1955, ngụ tại số 211/1 Ngô Sĩ Liên, phường K, Quận 8 với giá 14,5 lượng vàng 24K. Đến ngày 08/08/1990, Công an huyện bàn giao lò đường QT cho ông Lưu Âm Đ sử dụng, nội dung mua bán, bàn giao chỉ là tài sản trên đất, riêng về đất thuộc quyền sở hữu của Nhà nước do chính quyền địa phương quản lý nên Công an huyện chỉ giao quyền sử dụng.

Từ khi bàn giao cho đến nay, việc quản lý và sử dụng lò đường QT do ông Lưu Âm Đ quyết định, Công an huyện B không nắm được.

Tại bản tự khai ngày 02/10/2019, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân huyện B có đề cử bà Hồ Ngọc Hiếu trình bày như sau:

Sau khi xác minh và kiểm tra tài liệu liên quan, bà Hiếu trình bày nguồn gốc phần đất tranh chấp như sau:

Ngày 16/11/2016 Ủy ban nhân dân huyện B có công văn số 2851/UBND trong đó có nội dung:

1. Quá trình kê khai đăng ký và sử dụng nhà, đất qua các thời kỳ tại địa chỉ A13/15 ấp, xã X, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh.

+ Theo Tài liệu 299/TTg: thuộc một phần thửa 216/ diện tích 6.080m², một phần thửa 225/ diện tích 2.268m², tờ bản đồ 01 do Nông trường Láng Le quản lý.

+ Theo tài liệu bản đồ địa chính năm 2004: thuộc một phần thửa 01/ diện tích 5.767,4 m², tờ bản đồ 05, sổ dã ngoại lập theo tài liệu này có ghi tên ông Lưu Âm Đ.

+ Riêng Tài liệu theo Chỉ thị 02/CT-UB tại khu vực không thành lập.

2. Hiện nay phần đất này do ông Nguyễn Ngọc T sử dụng làm bãi giữ xe, hiện chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

3. Về Quy hoạch: Căn cứ Quyết định số 2591/QĐ-UBND ngày 26/05/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất văn hóa, một phần thuộc đất giao thông.

Căn cứ Đồ án quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã X, huyện B theo Quyết định số 6545/QĐ-UBND ngày 21/10/2013 vị trí khu đất thuộc quy hoạch đất cây xanh kênh rạch cách ly, một phần thuộc đất giao thông.

Vị trí khu đất trên hiện chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền. Ngoài ra bà Hiếu không có ý kiến nào khác, đề nghị Tòa án xét xử vụ án theo luật định.

Bản án dân sự sơ thẩm số 908/2019/DS-ST ngày 05/12/2019, của Tòa án nhân dân Huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Xử:

- Đình chỉ yêu cầu của ông Lưu Âm Đ, buộc ông Nguyễn Ngọc T chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng và thanh toán tiền thuê (từ ngày 01/01/2008 đến ngày 31/10/2015) còn nợ 191.600.000 đồng (Một trăm chín mươi một triệu, sáu trăm nghìn đồng).

- Bác yêu cầu của ông Lưu Âm Đ, buộc ông Nguyễn Ngọc T hoàn trả lại 2 dãy nhà nằm trên đất tại địa chỉ A13/15 Mai Bá Hương ấp Z xã X, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh (Theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ Tài Nguyên và Môi trường thành phố lập theo hợp đồng số 12161/TTĐĐBĐ-VPTT ngày 29/05/2018) và trả lại đất cho ông Lưu Âm Đ.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành của đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 16/12/2019 ông Lưu Âm Đ kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; không rút đơn kháng cáo, bị đơn không kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp nguyên đơn Ông Phạm Thái Lâm trình bày yêu cầu kháng cáo: không đồng ý với toàn bộ bản án, bản án sơ thẩm căn cứ điểm a khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 xác định thời hiệu khởi kiện đòi tiền thuê nhà đã hết và đình chỉ yêu cầu đòi tiền thuê nhà là vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của ông Đ.

Đề nghị tòa:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ,Buộc bị đơn phải trả lại nhà và đất cho ông vì hợp đồng thuê đã hết hạn;

2. Buộc bị đơn phải thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 01/01/2008 đến ngày 31/10/2015 tương ứng với 94 tháng với số tiền 191.600.000 đồng.

- Người đại diện theo ủy quyền Ông Nguyễn Trần Sơn L trình bày: thống nhất ý kiến của ông Lâm.

- Bị đơn ông Nguyễn Ngọc T không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn .

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm Phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đều chấp hành và tuân thủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Biên bản tổng đạt chưa giao đầy đủ cho Viện kiểm sát đề nghị cung cấp . Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 y án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

- Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông Lưu Âm Đ làm đúng hình thức, trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật nên được công nhận về mặt hình thức.

- Về nội dung:

Ông Lưu Âm Đ không đồng ý với toàn bộ bản án, đề nghị buộc bị đơn phải trả lại nhà và đất cho ông vì hợp đồng thuê đã hết hạn và buộc bị đơn phải thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 01/01/2008 đến ngày 31/10/2015, số tiền 191.600.000 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Đối với yêu cầu của nguyên đơn ông Lưu Âm Đ về việc buộc bị đơn ông Nguyễn Ngọc T thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 01/01/2008 đến ngày 31/10/2015, số tiền là 191.600.000 đồng. Xét hợp đồng thuê lần cuối ngày 01/01/2004 có nội dung chính thời hạn 01 năm, giá thuê là 1.400.000 đồng/tháng, riêng tháng tết âm lịch là 5.000.000 đồng/tháng, phương thức thanh toán tiền là nửa tháng trả 01 lần, hết hạn hợp đồng hai bên không ký tiếp hợp đồng thuê, nên thời điểm ông Tvi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê (nếu có) làm quyền, lợi ích hợp pháp của ông Đ bị xâm phạm là ngay sau khi hết hạn hợp đồng vào năm 2005, đến năm 2015 ông Đ mới nộp đơn khởi kiện yêu cầu ông T trả tiền thuê mặt bằng là hết thời hiệu khởi kiện theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 688, Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015. Bị đơn ông T nộp đơn yêu cầu áp dụng thời hiệu trước khi ban hành bản án nên căn cứ điểm e, khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu này của nguyên đơn ông Đ là có căn cứ, đúng pháp luật.

Đối với yêu cầu của ông Đ về việc buộc bị đơn ông T phải trả lại nhà và đất cho ông, xét thấy:

Thửa đất có diện tích 30m x 38m tại địa chỉ số A13/16 ấp Z, xã X, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, mà nguyên đơn ông Đ khởi kiện xác định là thuộc quyền sử dụng của ông đã cho bị đơn ông T thuê là bãi giữ xe có nguồn gốc của Nông trường Láng Le quản lý thuộc một phần thửa 216 và một phần thửa 225 (Tài liệu 299/TTg), tương ứng một phần thửa 01, tờ bản đồ 05 (Tài liệu bản đồ địa chính năm 2004), sổ dã ngoại lập theo tài liệu này có ghi tên ông Lưu Âm Đ có diện tích tổng cộng 5.320m², do Công an huyện B sử dụng làm cơ sở lộ đường QT (Theo Quyết định số 54 của Bộ nội vụ, nay là Bộ công an, để cải thiện đời sống cán bộ chiến sĩ).

Ngày 08/08/1990, Công an huyện B đồng ý giao lại cho ông Lưu Âm Đ lộ đường QT theo thủ tục mua bán (Riêng về đất chỉ trao quyền sử dụng) bao gồm:

Một khu đất diện tích 5.320m² (ngang 140m, dài 38m) và nhà gồm có: 04 dãy nhà xưởng, 01 dãy nhà ở, 02 dãy nhà bãi (bãi mía) tọa lạc tại ấp Z, xã X, huyện B. Ngày 30/5/1992 ông Lưu Âm Đ thiếu nợ ông Lê Thành P nên ông Đ có lập tờ thỏa thuận giao lộ đường QT cho ông P để trừ nợ. Riêng phần đất chỉ giao bề ngang 110m, còn bề ngang 30m ông Đ làm bãi giữ xe (việc thỏa thuận của hai bên không có sự hiện diện của Công an huyện B là chủ quản tài sản của Nhà nước). Đến ngày 08/08/1992 Công an huyện B tiếp tục lập biên bản về việc bán lộ đường QT cho ông Lê Thành P, nhưng diện tích giao vẫn là 5.320m² (ngang 140m, dài 38m) không phải phần đất ngang 110m như thỏa thuận giữa ông Đ và ông P.

Ngày 31/7/1993 ông Lê Thành P được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền số: 0001/QSĐĐ/93 (Theo ý kiến chỉ đạo của Thường trực Ủy ban nhân dân huyện B ngày 12/7/1993), phần đất cấp cho ông P, gồm thửa 204, 211 tờ bản đồ số 01, với diện tích 4.088m² (sau khi trừ đi lộ giới 1.606m²), thời hạn cấp là 05 năm (Từ năm 1993 đến năm 1998).

Phần đất này đã được UBND thành phố Hồ Chí Minh duyệt quy hoạch đất đến năm 2020, vị trí khu đất thuộc một phần quy hoạch đất văn hóa (đối diện bãi giữ xe là chùa Cô Đơn), một phần thuộc đất giao thông, đất cây xanh kênh rạch cách ly (Theo Quyết định số 2591/QĐ-UBND ngày 26/05/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh và theo Quyết định số 6545/QĐ-UBND ngày 21/10/2013 của UBND huyện B về Đồ án quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã X, huyện B) cho nên UBND huyện B không tiếp tục gia hạn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Thành P vì đất nằm trong khu quy hoạch.

Như vậy, thửa đất có tranh chấp nằm trong diện tích 5.320m² đã được giao cho Công an huyện B quản lý sử dụng và được Công an huyện B làm lộ đường QT. Ngày 20/7/1990, giữa Công an huyện B và ông Đ lập Biên bản bán lộ đường và ngày 08/8/1990 lập Biên bản v/v bàn giao lộ đường QT có ghi nhận *“riêng về đất chỉ giao quyền sử dụng cho anh Đức”*, và ngày 08/8/1992 giữa Công an huyện B và ông P lập Biên bản v/v bán lộ đường QT cũng ghi nhận *“riêng về đất chỉ trao quyền sử dụng không sang tên”*. Căn cứ Luật đất đai năm 1987 (có hiệu lực tại thời điểm này) tại Điều 16 quy định về các trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất đai, Điều 18 quy định về trình tự, thủ tục khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho phép chuyển quyền sử dụng thì việc mua bán lộ đường giữa Công an huyện B với ông Đ, ông P không thuộc trường hợp được phép chuyển nhượng, cũng như không đúng trình tự, thủ tục chuyển nhượng, giao đất cho người khác sử dụng, có nghĩa việc bán lộ đường QT của Công an huyện B cho ông Đ hoặc cho ông P chỉ là bán tài sản là lộ đường, không bao gồm chuyển nhượng quyền sử dụng đất của lộ đường và Công an huyện B cũng đã ghi nhận rõ trong biên bản là chỉ giao quyền sử dụng không sang tên. Vì vậy, việc ông Đ cho rằng ông có quyền sử dụng đất đối với diện tích 30m x 38m tại địa chỉ số A13/16 ấp Z, xã X, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh dựa vào Biên bản bán lộ đường ngày 20/7/1990 và Biên bản v/v bàn giao lộ đường QT ngày 08/8/1990 là không có cơ sở. Đối với tài sản trên đất, tại biên bản thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện B ngày 21/9/2017, ông Đ tài sản gồm 52 cột gỗ, mái lợp tole, hàng rào lưới B40 trên phần đất thẩm định

tại chỗ là do ông T xây dựng lên, ông Đ không có chứng cứ gì chứng minh tài sản này là của ông ngoài hợp đồng thuê giữa ông Đ và ông T. Trên hợp đồng này ghi vị trí thuê là địa chỉ A13/15 chứ không phải đất tranh chấp có địa chỉ A13/16, phù hợp với lời khai của ông T trước đây ông có thuê của ông Đ thửa đất tại địa chỉ A13/15 nhưng ông không còn thuê nữa và phần đất này hiện ông Đ đang kinh doanh bãi cát.

Như vậy, ông Đ không chứng minh được quyền sử dụng đất, tài sản trên đất thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của mình nên việc yêu cầu bị đơn ông T trả lại đất, tài sản trên đất là không có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của ông Đ là có căn cứ và đúng pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, ông Đ kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ gì mới chứng minh cho yêu cầu của mình. Từ những nhận định trên, xét kháng cáo của ông Đ là không có cơ sở để chấp nhận. **Do kháng cáo của ông Đ không được chấp nhận đó, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.**

Án phí phúc thẩm : Do kháng cáo của ông Đ không được chấp nhận và bản án sơ thẩm được giữ nguyên nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm, tuy nhiên **ông Đ có đơn yêu cầu miễn án phí do là người cao tuổi**, nên căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5, Điều 6, Điều 26 Luật đất đai năm 2003;

Căn cứ Điều 427 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 92, Điều 93, Điều 94, Điều 97, Điều 101, điểm e khoản 1 Điều 217, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về việc thi hành Luật đất đai.

Căn cứ khoản 4 Điều 14 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ.

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Lưu Âm Đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 908/2019/DS-ST ngày 05/12/2019 của Tòa án nhân dân Huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Tuyên Xử :

- Đình chỉ yêu cầu của ông Lưu Âm Đ buộc ông Nguyễn Ngọc T chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng và thanh toán tiền thuê (từ ngày 01/01/2008 đến ngày 31/10/2015) còn nợ 191.600.000 đồng (Một trăm chín mươi một triệu, sáu trăm nghìn đồng).

- Bác yêu cầu của ông Lưu Âm Đ buộc ông Nguyễn Ngọc T hoàn trả lại 2 dãy nhà nằm trên đất tại địa chỉ A13/15 Mai Bá Hương ấp Z xã X, huyện B,

thành phố Hồ Chí Minh (Theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ Tài Nguyên và Môi trường thành phố lập theo hợp đồng số 12161/TTĐĐBĐ-VPTT ngày 29/05/2018) và trả lại đất cho ông Lưu Âm Đ.

Về án phí:

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Lưu Âm Đ.
- Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí cho ông Lưu Âm Đ 4.790.000 đồng (Bốn triệu, bảy trăm chín mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AE/2014/0009457 ngày 30/11/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, Cục Thi hành án dân sự thành phố Hồ Chí Minh.
- Ông Lưu Âm Đ chịu toàn bộ chi phí đo vẽ, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ. Ông Đ đã nộp đủ.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: **Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Lưu Âm Đ, ông Đ đã được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm.**

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND Cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận Tân Phú;
- Chi cục THADS quận Tân Phú;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ. (T35)

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phan Thị Tú Oanh